

**KWG-Vorstand Sven Eisele**

## „Wir werden nach der Modernisierung einen hochattraktiven Wohnungsbestand haben!“

Große Sanierungsphase ist schon zu zwei Dritteln geschafft

Die Verantwortung für die Wohnungsbaugenossenschaft KWG ruht auf den schmalen Schultern von einem 24-köpfigen Team festangestellter Mitarbeiter. Chef ist Immobilienkaufmann und Betriebswirt Sven Eisele. Der 45-Jährige ist seit 2006 hauptamtlicher Vorstand. Er führt die Geschäfte und bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Dabei muss er die Vergangenheit kennen und die Zukunft fest im Blick haben. Nach Zielen, Erfolgen und Visionen fragte ihn Joachim Kummrow.

**? Schaut man sich im Altkreis einmal offenen Auges um, dann hat die KWG manches Stadtbild mitgeprägt, durch besondere Bauten wie am Eingang von Werther oder dem Haller Neumarkt. Oder durch große Siedlungen. Wie fühlt sich das an?**

Stimmt, die Väter und Mütter der KWG trugen und tragen eine Mitverantwortung für die Entwicklung der Stadtbilder, wobei wir unsere Gebäude stets in enger Zusammenarbeit mit den Experten in den Rathäusern entwickelt haben und auch zukünftig tun werden. Gute Gelegenheit, dafür mal Danke zu sagen.

**? Die KWG hat die Hochhäuser am Sandkamp in Halle oder an der Mozartstraße in Steinhagen gebaut. War das ein Fehler?**

Aus heutiger Sicht ist man geneigt, ja zu sagen. Aus damaliger Sicht war es die richtige Antwort auf die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes und ein hochattraktives Zuhause für viele, die in beengten oder unkom-

fortablen Altbauwohnungen lebten. Das darf man nicht vergessen. Leider sind Steine und Beton ebenso langlebig wie unflexibel. Zumindest verändern sich die Erwartungen der Menschen schneller, als man einen Wohnungsbestand anpassen kann.

**? Wie meinen Sie das?**

Die Bedürfnisse unserer Mieter haben sich seit 1950 stark verändert. Damals wurde noch jedes Haus mit großem Garten und Stall gebaut, damit die Menschen sich selbst versorgen konnten. Später waren vor allem große, helle Wohnungen mit Balkon gewünscht. Als die Menschen mehr verdienten, wollte jeder ein eigenes Haus bauen. Zur Miete wohnen war zumindest bei uns auf dem Land in den 70er und 80er Jahren tendenziell weniger gefragt.

**? Sie meinen, die Erwartungen der Mieter steigen, die gebauten Häuser bleiben aber, wie sie sind?**

Genau. Jede Immobilie kommt irgendwann in die Jahre. Und zwar immer dann, wenn sie aufgrund des Schnitts oder der Ausstattung nicht mehr als modern oder zeitgemäß gilt. Dem kann man nur gegensteuern, wenn man frühzeitig modernisiert und Wohnraum stets attraktiv hält. Diesem Streben sind aber enge technische Grenzen gesetzt. So kann man zwar aus einem alten Stall einen neuen Anbau machen, aber aus vielen kleinen viele große Räume – das geht leider nicht.

**? 1.700 Wohnungen – wie muss ich mir die Strukturen des KWG-Bestands vorstellen?**

Fast zwei Drittel aller heute betreuten Wohnungen sind den 50er und 60er Jahren entstanden. Das sind die, die wir heute vorrangig sanieren. Weitere 20 Prozent baute man zwischen 1970 und 1979. Die 80er Jahre waren ruhig, aus dieser Zeit stammen gerade einmal 1,3 Prozent des heutigen Bestands. Anfang der 90er Jahre wurde dann wieder mehr gebaut. Jede siebte Wohnung ist heute jünger als 20 Jahre.

**? Momentan entstehen zwei Mehrfamilienhäuser für Senioren und Behinderte am Haller Bahnhof. Sonst ist es auf dem Neubausektor doch eher still, oder?**

Das hat einen guten Grund: Seit der Jahrtausendwende ist die Sanierung des Altbestandes wichtigstes Projekt der KWG. Rund 50 Wohnungen pro Jahr bekamen neue Bäder, Küchen und Böden und eine neue Stromversorgung, dazu neue Fenster, neue Fassaden- und Dachdämmung oder sogar erstmalig Balkone.

**? Wie weit sind Sie bisher gekommen?**

Von den 1.000 Wohnungen, die wir bis 2015 energetisch sanieren wollen, sind mehr als zwei Drittel schon geschafft – dank toller Mieter, die die anstrengende Bauphase tapfer mitgetragen haben – dank vieler heimischer Handwerksbetriebe und dank eines starken Technikteams intern. Weitere 300 Wohnungen stehen noch auf dem Sanierungsplan. Wenn alles gut läuft, werden wir bis Ende 2015 diese große Aufgabe erledigen können.



„Gute Lagen, bezahlbare Mieten und niedrige Nebenkosten werden uns viele zufriedene Mieter und geringe Leerstandskosten sichern.“

## ? Und dann?

Wir gehen davon aus, dass wir einen hochattraktiven Wohnungsbestand haben, wenn wir mit diesem Programm durch sind: Gute Lagen, bezahlbare Mieten und niedrige Nebenkosten werden uns viele zufriedene Mieter und geringe Leerstandskosten sichern.

## ? Dann sind Ihre Baumanager arbeitslos?

Die Aufgabe der laufenden Modernisierung bleibt uns auf Dauer: Wir werden auch in Zukunft rund 1,5 bis 2,5 Mio. Euro pro Jahr in den Wohnungsbestand investieren müssen. Aber wir werden auch über Neubauten nachdenken. Mit ganz viel Augenmaß, mit ausreichend

Eigenkapital und auf den richtigen Grundstücken.

## ? Ist die Mietwohnung bei uns auf dem Land nicht eher ein Auslaufmodell?

Im Gegenteil, die Familien sind längst nicht mehr so fest gefügt wie früher. Nur noch selten findet man mehrere Generationen unter einem Dach, die Zahl der Scheidungen nimmt weiter zu, immer mehr Menschen wollen oder müssen alleine leben. Schon in den letzten Jahren war der Bedarf höher, als der private Wohnungsmarkt abdecken konnte. Wir wollen nicht nur weiter bauen, wir werden es tun müssen, um auch künftig alle Wohnbedürfnisse so gut es eben geht erfüllen zu

können. Und wir werden verstärkt darüber nachdenken müssen, wie wir es unseren Mitgliedern künftig erleichtern, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können. Aber das ist ein anderes Thema.

## ? Also ist das 75-jährige Jubiläum nur ein Haltepunkt auf einem niemals endenden Weg?

Ja, schön ausgedrückt. Die Aufgabe, allen Menschen ein sicheres Zuhause zu geben, bleibt. Auch wenn sie sich in vielen Details verändern wird. Aber das zu gestalten machte ja nicht nur unseren Vorgängern und uns viel Arbeit, sondern auch ganz viel Freude.

Zuhause tut gut.